



**Q1-3 2019**

**ERGEBNISPRÄSENTATION**

## HIGHLIGHTS **PORTFOLIO**

**VERMIETUNGSGRAD 95,1%**

**+0,6 Pp** (09/2018: 94,5%)

**BESTANDSIMMOBILIEN 4.648,5 MEUR**

**+25,0%** (12/2018: 3.719,1 MEUR)

**MIETERLÖSE LFL 159,3 MEUR**

**+2,3%** (Q1-3 2018: 155,7 MEUR)

**BRUTTORENDITE 6,3%**

(12/2018: 6,3%)

**ERGEBNIS AUS AM 153,8 MEUR**

**+14,3%** (Q1-3 2018: MEUR 134,5)

## HIGHLIGHTS **FINANCIALS**

**KONZERNERGEBNIS 202,6 MEUR**

(Q1-3 2018: MEUR 135,0) **+50,1%**

**ERGEBNIS JE AKTIE 1,90 EUR**

(Q1-3 2018: 1,23 EUR) **+54,3%**

**FFO 1 92,8 MEUR**

(Q1-3 2018: MEUR 63,0) **+47,4%**

**NETTO-LTV 44,2%**

(12/2018: 37,3%)

**LIQUIDE MITTEL 256,9 MEUR**

(12/2018: 631,8 MEUR)

# PORTFOLIO-UPDATE: ERFOLGREICH MIT MARKEN



## MYHIVE BÜROS

Weitere myhive Standorte in Wien, Düsseldorf und Bukarest in Vorbereitung – Mehr Flexibilität für Mieter mit myhive 2.0 geplant

### 24 OBJEKTE IN SECHS LÄNDERN

Vermietbare Fläche	579.920 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad	94,2%
Mieterlöse Q3 2019 <sup>1</sup>	MEUR 21,0
Buchwert	MEUR 1.599,1
Bruttorendite IFRS*	5,6%
Rendite* Mietvorschreibung <sup>2</sup>	6,3%



## STOP SHOP RETAIL PARKS

Positionierung als führender Retail Park Betreiber in Europa – weiteres Wachstum auf rd. 100 Standorte durch Zukäufe und Entwicklungen

### 88 OBJEKTE IN NEUN LÄNDERN

Vermietbare Fläche	635.494 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad	97,6%
Mieterlöse Q3 2019 <sup>1</sup>	MEUR 17,1
Buchwert	MEUR 921,5
Bruttorendite IFRS*	7,9%
Rendite* Mietvorschreibung <sup>2</sup>	8,2%



## VIVO! SHOPPING CENTER

Bequemes Einkaufen mit Entertainment-Faktor. Europas beste Retail-Marken als starke Ankermieter

### 10 OBJEKTE IN VIER LÄNDERN

Vermietbare Fläche	311.161 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad	92,4%
Mieterlöse Q3 2019 <sup>1</sup>	MEUR 13,1
Buchwert	MEUR 681,6
Bruttorendite IFRS	7,7%
Rendite Mietvorschreibung <sup>2</sup>	7,7%

<sup>1</sup> Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objektes (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objektes, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

<sup>2</sup> Angabe erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group / Differenz zu Rendite IFRS-Miete erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, die gem. IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden, in der Mietvorschreibung aber nicht enthalten sind

\*angepasst um unterjährige Ankäufe

# VIVO! MODERNISIERUNG VON ZWEI STANDORTEN ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN

IMMOFINANZ

## VIVO! CLUJ-NAPOCA

- > STARKE NEUE MIETER, WIE MASSIMO DUTTI, PEAK&CLOPPENBURG, ZARA HOME ETC.
- > AKTUELLER VERMIETUNGSGRAD VON **99%**
- > BESUCHERZAHLEN NACH TEIL-NEUERÖFFNUNG IM VERGLEICH ZUM VORMONAT UM KNAPP **13%** GESTIEGEN



## VIVO! BRATISLAVA

- > WICHTIGE NEUE ANKERMIETER, WIE LIDL UND LPP
- > 20 NEUE MARKEN ERGÄNZEN DAS ANGEBOT, DARUNTER RESERVED, MOHITO, SINSAY
- > ERWARTETER VERMIETUNGSGRAD VON **98%** BIS ENDE DES JAHRES
- > UM **35%** GESTIEGENE BESUCHERZAHL SEIT SEPTEMBER 2019

# G&V KONZERNERGEBNIS UM 50% GESTIEGEN

ALLE WERTE IN MEUR ZUM 30. SEPTEMBER 2019	Q1-Q3 2019	Q1-Q3 2018	VERÄNDERUNG ABSOLUT	VERÄNDERUNG IN %	
Mieterlöse	1	203,4	175,7	27,7	15,8%
Weiterverrechnete Betriebskosten		63,3	67,0	-3,7	-5,5%
Sonstige Umsatzerlöse		0,8	4,2	-3,5	-82,1%
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>267,5</b>	<b>246,9</b>	<b>20,6</b>	<b>8,3%</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen		-38,3	-41,3	3,0	7,3%
Betriebskostenaufwendungen		-75,4	-71,1	-4,3	-6,0%
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	2	<b>153,8</b>	<b>134,5</b>	<b>19,3</b>	<b>14,3%</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	3	<b>3,7</b>	<b>28,1</b>	<b>-24,4</b>	<b>-86,9%</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	4	<b>9,1</b>	<b>23,7</b>	<b>-14,6</b>	<b>-61,6%</b>
Sonstige betriebliche Erträge		5,4	4,3	1,1	24,7%
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-32,2	-41,0	8,8	21,4%
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>139,7</b>	<b>149,7</b>	<b>-9,9</b>	<b>-6,6%</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	5	<b>97,4</b>	<b>0,4</b>	<b>97,0</b>	<b>≥ +100,0%</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>237,1</b>	<b>150,1</b>	<b>87,0</b>	<b>58,0%</b>
Netto-Finanzierungsaufwand	6	-49,7	-44,6	-5,1	-11,5%
FX-Veränderungen und sonst. Finanzergebnis	7	-21,9	4,4	-26,2	n/a
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	8	47,1	72,6	-25,4	-35,1%
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-24,5</b>	<b>32,3</b>	<b>-56,8</b>	<b>n/a</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>212,6</b>	<b>182,4</b>	<b>30,2</b>	<b>16,6%</b>
Steuern		-13,5	-46,7	33,2	71,1%
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>199,2</b>	<b>135,8</b>	<b>63,4</b>	<b>46,7%</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	9	3,5	-0,8	4,2	n/a
<b>Konzernergebnis</b>		<b>202,6</b>	<b>135,0</b>	<b>67,6</b>	<b>50,1%</b>

**KOMMENTARE**

1. Bereinigt um Umgliederungen in Höhe von MEUR 12,0 aus der Erstanwendung von IFRS 16 betrug der Anstieg MEUR 15,7 oder 9,0%
2. Bereinigt um IFRS 16 Umgliederungen und Personalaufwendungen beträgt die Marge 80,7% (adjusted Mieterlöse/adjusted Ergebnis aus AM)
3. Vorjahreswert durch Recycling von historischen Differenzen aus der FX-Umrechnung in GuV deutlich positiv beeinflusst
4. Höhere Baukosten und zeitliche Verzögerungen führten im Q3 zu negativen Effekten im Ergebnis aus Immobilienentwicklung
5. Aufwertungsgewinne insbesondere in Österreich und Deutschland
6. Finanzierungsertrag im Vergleich zu Q1-3 2018 um MEUR 5,0 gesunken
7. MEUR -21,2 resultieren aus der Marktbewertung von Zinsderivaten
8. Ergebnisbeitrag der S IMMO Beteiligung
9. Steuerrückerstattungen aus Russland (Teil des Kaufvertrages mit der Fort Group)

# FFO 1 UM FAST 50% VERBESSERT

WERTE IN TEUR	GUV Q1-3 2019	ANPASSUNGEN	FFO Q1-3 2019
Ergebnis aus Asset Management	153.825	-60	153.765
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3.673	-3.673	
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	9.122	-9.122	
Sonstige betriebliche Erträge	5.369	-3.001	2.368
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32.246	3.243	-29.003
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>139.743</b>	<b>-12.613</b>	<b>127.130</b>
Sonstiges Bewertungsergebnis	97.383	-97.383	
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>237.126</b>	<b>-109.996</b>	<b>127.130</b>
Finanzergebnis	-24.491	-9.860	-34.351
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) / FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO)	<b>212.635</b>	<b>-119.856</b>	<b>92.779</b>
FFO 1 je Aktie vor Steuern			0,86
Dividende von S IMMO			13.650
<b>FFO 1 vor Steuern inkl. S IMMO</b>			<b>106.429</b>
FFO 1 je Aktie vor Steuern inkl. S IMMO			0,99
<b>Unter Berücksichtigung Zinsabgrenzung Anleihe 2023:</b>			
<b>FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO)</b>			<b>92.779</b>
Zinsabgrenzung Anleihe 2023		-8.810	-8.810
<b>FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO) angepasst</b>			<b>83.969</b>
FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst nach Zinsabgrenzung			0,78
Anzahl der Aktien (lt. EPS-Berechnung) für die Berechnung:			107.387.703

FFO 1 (vor Steuern)

**92,8 MEUR** +47,4%

(Q1-3 2018: 63,0 MEUR)

FFO 1 (vor Steuern)/Aktie

**0,86 EUR** +50,9%

(Q1-3 2018: 0,57 EUR)

**GUIDANCE 2019**

FFO 1 2019 (vor Steuern)

**> 115 MEUR**

exkl. Dividende von S IMMO

bzw.

**> 128 MEUR**

inkl. Dividende von S IMMO



# FINANZIERUNG – SOLIDE AUFGESTELLT MIT IG-RATING

## HIGHLIGHTS:

Liquide Mittel von MEUR 256,9 (12/2018: MEUR 631,8) nach Abschluss des Aktienrückkaufs und der im Q3 erfolgten Immobilienzukäufe

Netto-LTV von 44,2% (12/2018: 37,3%) nach Investition überschüssiger Liquidität

Finanzierungskosten auf 1,95% p.a. (inkl. Hedging) gesunken (12/2018: 2,14%)

Begebung einer Benchmark-Anleihe über MEUR 500,0 im Jänner 2019 mit Kupon 2,625% und 4 Jahre Laufzeit

Unbelastetes Immobilienvermögen von rund 29,3% bzw. 35,5% (inkl. S IMMO-Aktien)

Durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten: 4,0 Jahre

## HEDGINGQUOTE 87,5% (12/2018: 73,8%):

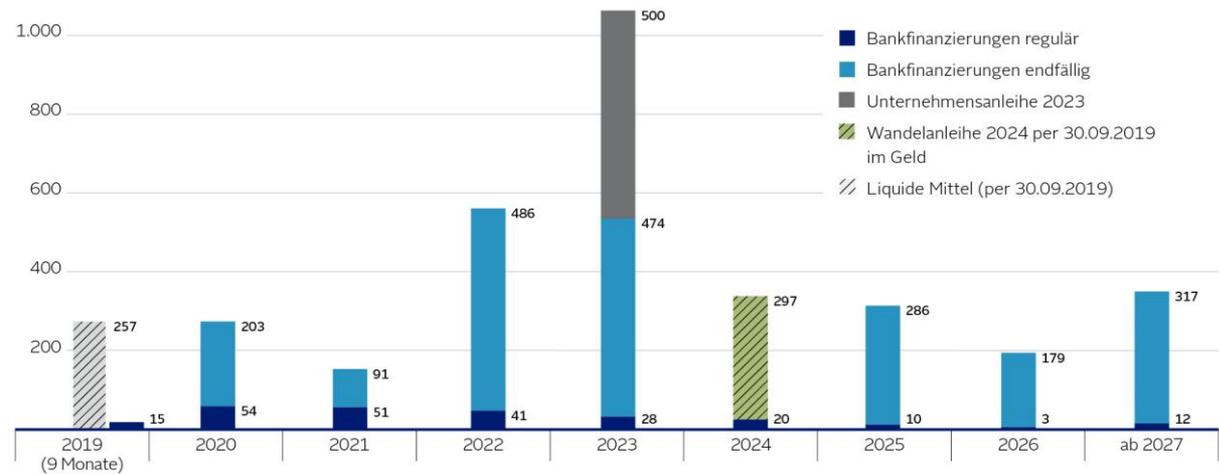


Variabel verzinst      Variabel verzinst, aber gehedged      Fix verzinst

1 Auf Basis nomineller Restschuld

2 Nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings ab 24. Jänner 2019 Kuponreduktion um 50 Basispunkte auf 1,5%; Put-Option der Wandelanleiheninhaber im Jahr 2022

## FÄLLIGKEITSSTRUKTUR NACH GESCHÄFTSJAHREN PER 30. SEPTEMBER 2019



	BILANZIELLE RESTSCHULD IN TEUR PER 30. SEPT. 2019	GESAMTDURCHSCHNITTSZINSSATZ INKL. KOSTEN FÜR DERIVATE IN % <sup>1</sup>
Wandelanleihe in EUR <sup>2</sup>	283.126,3	1,50%
Anleihe in EUR	502.322,8	2,63%
Bankverbindlichkeiten in EUR	1.947.309,6	1,84%
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>2.732.758,7</b>	<b>1,95%</b>

# AUSBLICK

## PORTFOLIO

- > STOP SHOP: Weitere Zukäufe und Projektentwicklungen zur Festigung der Marktführerschaft - Plansoll 2019 mit rund 90 Standorten erreicht
- > myhive: Integration der neu erworbenen Objekte Warsaw Spire und Palmovka Open Park in das myhive-Konzept  
Weitere myhive-Standorte geplant (Wien, Düsseldorf, Bukarest)  
Weiterentwicklung der Marke myhive zu einem flexiblen Vermietungskonzept

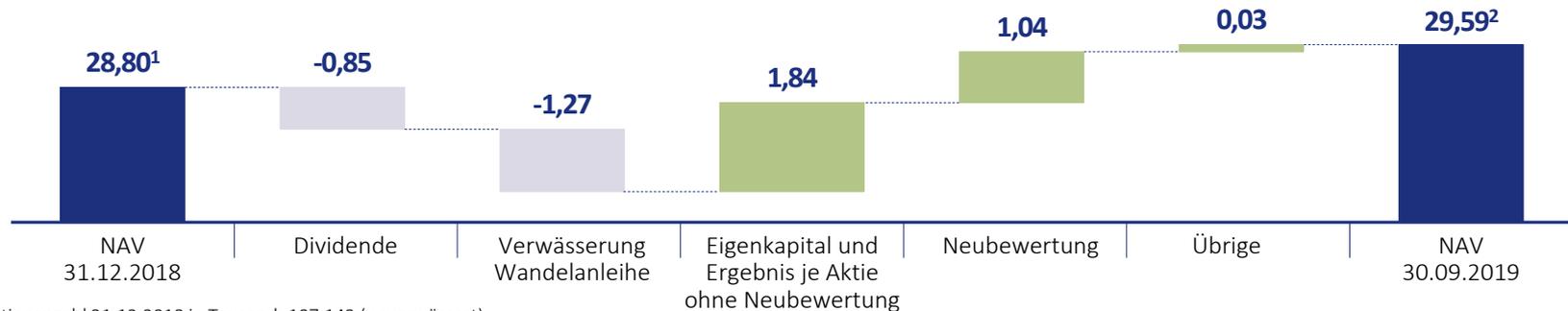
## FFO1/ AUSSCHÜTTUNGS- POLITIK

- > Guidance für Ziel-FFO 1 (vor Steuern) im GJ 2019 mit MEUR > 115,0 (exkl. S IMMO Dividende) bzw. MEUR > 128,0 (inkl. S IMMO Dividende) bestätigt
- > Geplante Dividende für 2019: Ausschüttung von 75% des FFO 1
- > Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 für insgesamt 9,7 Mio. Stück bzw. 8,66% eigene Aktien vorzeitig abgeschlossen – IMMOFINANZ hält damit 11,2 Mio. Stück eigene Aktien bzw. 10% der insgesamt ausgegeben Aktien
- > Für die beiden Rückkaufprogramme 2018 und 2018/2019 wurden insgesamt EUR 250,4 Mio. aufgewendet – das entspricht einem gewichteten Durchschnittskurs von EUR 22,34 je Aktie

# ANHANG

# ENTWICKLUNG EPRA NAV UND BUCHWERT JE AKTIE

## ENTWICKLUNG EPRA NAV JE AKTIE (VERWÄSSERT)



1 Aktienanzahl 31.12.2018 in Tausend: 107.143 (unverwässert)

2 Aktienanzahl 30.09.2019 in Tausend: 114.780 (verwässert)

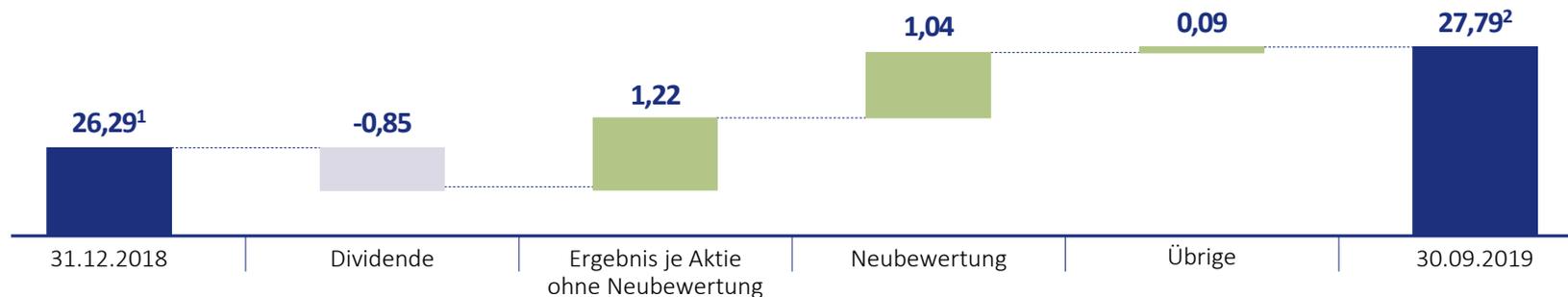
EPRA NAV JE AKTIE  
bereinigt um Dividende

+5,7%

bereinigt um Dividende  
(unverwässert)

+10,1%

## ENTWICKLUNG BUCHWERT JE AKTIE



1 Aktienanzahl 31.12.2018 in Tausend: 107.143

2 Aktienanzahl 30.09.2019 in Tausend: 100.877

BUCHWERT JE AKTIE  
(bereinigt um Dividende)

+8,9%

# MIETERLÖSE LIKE-FOR-LIKE – POSITIVE ENTWICKLUNG

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. der Vergleichbarkeit zu den ersten drei Quartalen 2018 wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse für die ersten drei Quartale 2019 einen Anstieg um EUR 3,6 Mio. oder 2,3% auf EUR 159,3 Mio. auf.

BESTANDSIMMOBILIEN <sup>1</sup> , DATEN IN MEUR ZUM 30. SEPTEMBER 2019	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT IN MEUR	BUCHWERT IN PROZENT	Mieterlöse Q1–3 2019 in MEUR	Mieterlöse Q1–3 2018 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q1–3 2019 zu Q1–3 2018 in MEUR
Österreich	24	709,5	20,5%	26,8	25,7	1,1
Deutschland	2	128,2	3,7%	5,0	4,8	0,2
Polen	25	718,4	20,8%	32,6	32,5	0,1
Tschechien	16	332,6	9,6%	15,0	14,4	0,6
Ungarn	23	482,6	14,0%	22,8	21,6	1,2
Rumänien	17	645,9	18,7%	34,1	34,1	0,0
Slowakei	20	315,7	9,1%	15,8	15,6	0,3
Weitere Länder	11	122,1	3,5%	7,2	7,0	0,2
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>138</b>	<b>3.455,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>159,3</b>	<b>155,7</b>	<b>3,6</b>
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten, IFRS 15 bzw. 16 Anpassungen sowie Projektentwicklungen				44,1		
<b>IMMOFINANZ</b>				<b>203,4</b>		
Büro	53	2.042,9	59,1%	81,7	79,8	1,9
Einzelhandel	82	1.411,6	40,9%	77,6	75,9	1,8
Sonstige	3	0,7	0,0%	0,0	0,0	0,0
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>138</b>	<b>3.455,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>159,3</b>	<b>155,7</b>	<b>3,6</b>

<sup>1</sup> In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Zeiträumen vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren; sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierte Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten

## KENNZAHLEN

## VERMÖGENSKENNZAHLEN

30. SEPT. 2019

Bilanzsumme	in MEUR	6.196,0
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	44,9%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.475,9
Liquide Mittel	in MEUR	256,9
Loan to Value (netto)	in %	44,2%
Gearing	in %	91,3%
Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate	in %	2,0%
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	4,0

## EPRA-KENNZAHLEN

30. SEPT. 2019

EPRA Net Asset Value (verwässert)	in MEUR	3.395,9
EPRA Net Asset Value je Aktie (verwässert)	in EUR	29,59
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.325,1
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	28,97
EPRA Leerstandsquote	In %	5,3%

Q1-3 2019

EPRA-Ergebnis	in MEUR	110,5
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	1,0
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	113,6
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	1,1
EPRA Net Initial Yield	in %	5,3%

## AKTIENKENNZAHLEN

30. SEPT. 2019

Buchwert je Aktie	in EUR	27,79
Ultimokurs der Aktie	in EUR	25,55
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NAV verwässert je Aktie	in %	13,6%
Gesamtanzahl der Aktien		112.085.269
davon Anzahl eigener Aktien		11.208.526
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.863,8

Q1-3 2019

Ergebnis je Aktie (unverwässert)	in EUR	1,90
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	1,69

## ERGEBNISKENNZAHLEN

Q1-3 2019

Mieterlöse	in MEUR	203,4
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	153,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	3,7
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	9,1
Operatives Ergebnis	in MEUR	139,7
Neubewertungen	in MEUR	116,8
EBIT	in MEUR	237,1
Finanzergebnis	in MEUR	-24,5
EBT	in MEUR	212,6
Konzernergebnis	in MEUR	202,6
FFO 1 vor Steuern	in MEUR	92,8
FFO 1 vor Steuern je Aktie	in EUR	0,86

# KONTAKT UND FINANZKALENDER

## INVESTOR RELATIONS

Bettina Schragl  
 +43 (0)1 88 090 2290  
 E-Mail: investor@immofinanz.com  
[www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)

Simone Korbelius  
 +43 (0)1 88 090 2291  
 E-Mail: investor@immofinanz.com  
[www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)

## FINANZKALENDER

<b>Jahresergebnis 2019</b>	21. April 2020 <sup>1</sup>
<b>Geschäftsbericht 2019</b>	22. April 2020
<b>27. ordentliche Hauptversammlung</b>	22. Mai 2020
<b>Q1 2020 Ergebnis</b>	27. Mai 2020 <sup>1</sup>
<b>Q1 2020 Zwischenbericht</b>	28. Mai 2020
<b>Erwarteter Dividendenzahltag</b>	28. Mai 2020
<b>Q1-2 2020 Ergebnis</b>	26. August 2020 <sup>1</sup>
<b>Q1-2 2020 Finanzbericht</b>	27. August 2020
<b>Q1-3 2020 Ergebnis</b>	25. November 2020 <sup>1</sup>
<b>Q1-3 2020 Zwischenbericht</b>	26. November 2020

## BÖRSENSYMBOLS

Wiener Börse	IIA
Warschauer Börse	IIA
ISIN	AT0000A21KS2
Reuters	IMFI.VI
Bloomberg	IIA AV

<sup>1</sup> Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse